

Cushman & Wakefield Echinox: Piața industrială și de logistică se îndreaptă spre un stoc de 7 milioane de metri pătrați



Piața industrială și de logistică a înregistrat un nou an record atât în ceea ce privește cererea, cât și oferta, activitatea de dezvoltare concentrându-se în special în București-Ilfov și în regiunea de Vest, însă în ultimii ani a fost remarcată o diversificare a zonelor care au beneficiat de investiții în proiecte de spații de depozitare, diversificare impulsivă de cererea susținută mai ales de firmele de logistică și de cele de retail.

Stocul spațiilor industriale și logistice din România a ajuns la finalul anului trecut la 6,45 milioane de metri pătrați, mai mult de 90% dintre aceste spații fiind situate în București și în regiunile Vest, Sud-Muntenia, Nord-Vest și Centru, potrivit raportului Romania Industrial & Logistics Market, realizat de firma de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Regiunea București-Ilfov are în prezent un stoc de peste 3,24 milioane de metri pătrați de spații depozitare, având o pondere de peste 50% în stocul total, aceasta fiind urmată de regiunea de Vest (963.200 mp), Sud-Muntenia (640.400 mp), Nord-Vest (597.300 mp) și Centru (566.000 mp).

Cel mai puțin dezvoltate regiuni din punct de vedere al spațiilor industriale și logistice construite sunt Nord-Est și Sud-Est (~119.000 mp fiecare) și Sud-Vest Oltenia (200.800 mp), aceste zone fiind printre cele mai recente piețe țintite de dezvoltatori, aspect demonstrat de creșterea spectaculoasă a stocului începând cu anul 2019.

Potențialul acestor zone este ridicat, având în vedere că spațiile din proiectele dezvoltate au fost absorbite aproape integral, astfel ca ratele de ocupare sunt de peste 95%.

De altfel, la nivelul întregii țări stocul este ocupat în proporție de aproximativ 95%, ceea ce arată pe de o parte cererea susținută, cerere care în ultimii 3 ani s-a ridicat la peste 3 milioane de metri pătrați, iar pe de altă parte, reflectă abordarea dezvoltatorilor de a construi mai puțin speculativ, și mai mult pe baza de contracte de preînchiriere.

Andrei Brinzea, Partner Land & Industrial Agency, Cushman & Wakefield Echinox: “Ultimii trei ani au demonstrat atractivitatea pieței locale, atât din perspectiva chiriașilor, cât și din cea a dezvoltatorilor de spații industriale și

logistice. Bucureștiul și regiunea de Vest raman principalele zone de interes, fiind cele mai importante huburi logistice din țara, însa ne bucuram sa vedem o diversificare a destinațiilor pentru noi investiții, astfel ca în prezent toate regiunile geografice ale țării beneficiaza de proiecte logistice moderne. Din punctul nostru de vedere, planurile de expansiune ale dezvoltatorilor vor continua și chiar se vor intensifica pe masura ce rețeaua de autostrazi se va extinde considerabil în zone fara astfel de construcții majore de infrastructura și ne referim aici în principal la A7 Ploiești-Siret sau A8 Târgu-Mureș – Iași.”

În 2022 au fost livrate spații noi cu o suprafața de 834.000 de metri patrați, în timp ce pentru 2023 dezvoltatorii au anunțat proiecte noi cu o suprafața totala închiriabila de peste 450.000 mp în toata România. Cu toate acestea, având în vedere dinamica activității de dezvoltare pe acest segment, oferta noua din 2023 ar putea fi mai mare decât planurile anunțate de dezvoltatori la începutul anului.

În aceste circumstanțe, ținând cont ritmul dezvoltarilor din ultimii ani și de evoluția pozitivă a cererii, este de așteptat ca stocul spațiilor logistice și industriale din România sa depășeasca pragul de 7 milioane de metri patrați până la finalul acestui an.

Chiar daca majorarea costurilor de dezvoltare și creșterea prețurilor energiei și a terenurilor au continuat sa puna presiune asupra chiriilor solicitate de noile proiecte, nivelul de referința s-a menținut la 4,25 - 4,50 euro/mp/luna, prețul fiind stabilit în funcție de diverse criterii precum momentul ocuparii, suprafața sau specificațiile tehnice.

În urmatoarele luni, specialiștii se aștepta sa vadă creșteri marginale ale chiriei, datorata abordarilor conservatoare ale dezvoltatorilor care construiesc proiecte mai puțin speculative și, de asemenea, datorita unei cereri consistente de spații noi. Piața ocupanților ramâne competitivă, și se resimte, totodata, un interes din ce în ce mai mare pentru noi unități de producție, arata reprezentanții firmei de consultanță imobiliara.